Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

n. Gen. Rep. **52/2025**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. : **18.12.2026 ore 09.30**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Andrea Paolone**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI VALUTAZIONE

inviato telematicamente il 27/08/2025

Lotti 1,2,3,4,5,6

Esperto alla stima:
Geom. **Serena Zerbinati**
Studio in: Via G. Verdi 159 - 45024 Fiesso Umbertiano
Codice fiscale: ZRBSRN74L47D577J - Partita IVA:01147760290
email: zerbinatiserena@libero.it P.e.c. serena.zerbinati@geopec.it
Telefono e fax: 0425 754545

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f8559bd1a20

Come da incarico ricevuto in sede di udienza del 25/09/2026 si presenta di seguito aggiornamento di rapporto di valutazione depositato telematicamente il 27/08/2025 con note di trascrizione delle formalità.

Beni in **Rovigo Fraz. Di Sant'Apollinare (Rovigo)**
Via Don Aser Porta n.103/C

Lotto: n.1



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Villetta a schiera (A/2) situata in via Don Aser Porta n.103/C a Rovigo Frazione di Sant'Apollinare.

Quota e tipologia del diritto
1/1 Piena proprietà
[redacted] Proprietà 1/1

Altri intestatari: **nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati: (All. n.ri 1,2,3)
Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare
Intestazione:
[redacted] Proprietà 1/1 in regime di [redacted]

- ***fg.SA/4, mapp.82, sub.2, Zona Cens.2, Via Don Aser Porta n.103, p.T-1, cat. A/2, cl.1, cons.5,5 vani, sup.89 mq., rendita € 355,06***

- ***fg.SA/4, mapp.82, sub.6, Via Don Aser Porta n.103, cat. F/1***

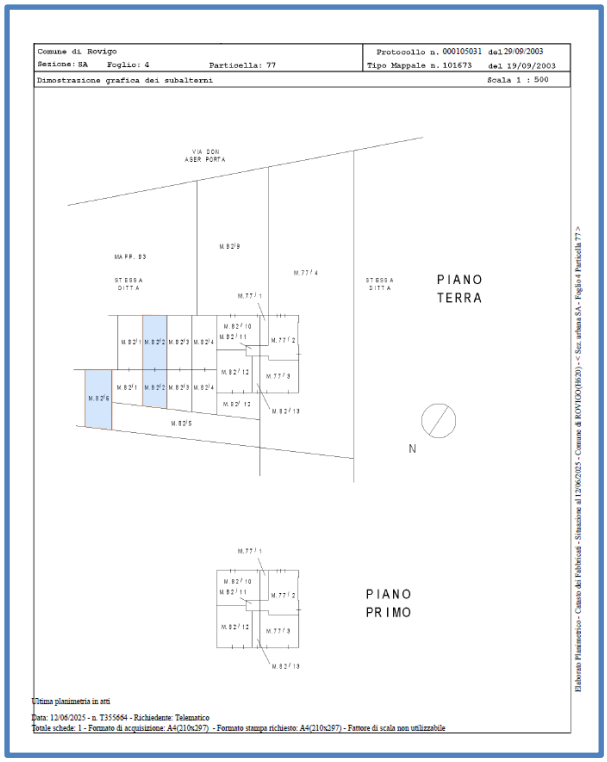
Derivante da:
- Variazione toponomastica del 24/08/2018 Pratica n. RO0049771 in atti dal 24/08/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n.22076.1/2018)
- Variazione nel classamento del 12/12/2002 Pratica n. 124742 in atti dal 12/12/2002 Variazione Di Classamento (N. 4962.1/2002)
- Costituzione del 12/12/2001 Pratica n. 142585 in atti dal 12/12/2001 Costituzione (n. 1514.1/2001)

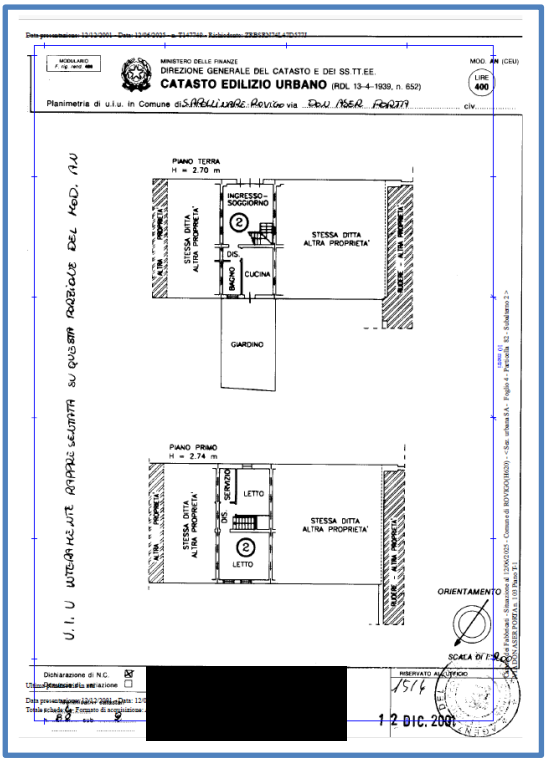
Con utilità comuni censite al foglio SA/4 mappale 82 sub.5 BCNC (strada di accesso)

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Si precisa che:

- Per accedere all'ingresso principale dell'unità immobiliare pignorata si deve necessariamente attraversare il mappale identificato catastalmente al Foglio SA/4 mappale 83 non oggetto di pignoramento.
- in utilizzo alla presente unità vi è anche l'area urbana identificata catastalmente al Foglio SA/4 mappale 82 sub.9 utilizzata come cortilivo comune a tutte le unità del complesso immobiliare antistante l'intero complesso immobiliare.
- Per accedere ai posti auto, collocati nel retro del complesso immobiliare, si deve necessariamente accedere tramite il mappale identificato catastalmente al foglio SA/4 mappale 77 sub.4 che risulta essere unico collegamento carraio alla via pubblica Don Aser Porta.





<u>Identificato al catasto Terreni:</u>

<u>Comune/C.rio di Rovigo Sezione Sant'Apollinare con Selva</u>

<u>Intestazione</u>:

Area di enti urbani e promiscui

- ***<u>fg.4, mapp.82, qualità E.U., sup. cat. are 01.01</u>***

Derivante da:

- Variazione d'ufficio del 05/11/2001 Pratica n. 128037 in atti dal 05/11/2001 (n. 899.1/2001)
- Tabella di variazione del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.2/2001)
- Tabella di variazione del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.1/2001)
- Variazione d'ufficio del 25/11/1978 in atti dal 05/11/1985 (n.251178)
- Impianto meccanografico del 20/01/1976

Confini per l'intero lotto:

N – mappali n.ri 680 - 1047

E – mappali n.ri 1045 - 1139

S – Via Don Aser Porta

O - mappali n.ri 83 - 84

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:
Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale.

Unica discordanza rilevata in sede di sopralluogo risulta essere discrepanza tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico ed il posizionamento delle recinzioni interne a delimitazione delle aree cortilive in uso esclusivo alle varie unità immobiliari.
Per tale discordanza si prevede la rimessa in pristino della situazione mediante la semplice rimozione della rete metallica e delle eventuali siepi a delimitazione delle aree interne con nuova collocazione di rete metallica al fine di uniformare la situazione sul posto in linea con quanto riportato nell'elaborato planimetrico agli atti presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati – Ufficio Provinciale di Rovigo.

I costi per la rimozione di siepe e rete metallica con successiva nuova piantumazione di siepe e posizionamento rete sostenuta da pali in ferro sono stimati in €. 1.000,00 circa ad unità immobiliare.
Costi Totali per il presente lotto: **€ 1.000,00**

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'intero lotto, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Villetta a schiera in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare, Via Don Aser Porta n.103/C.

Caratteristiche zona:	Centrale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Sant'Apollinare che dista poche centinaia di metri e nel centro di Rovigo che dista circa Km.5,00
Principali collegamenti pubblici:	SP.4 Km.0,20, Autobus di linea Km.0,50

3. STATO DI POSSESSO: (all. n.4)

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli inquilini con contratto di locazione stipulato in data 25/05/2022 per l'importo annuo di euro 5.880,00, importo da considerarsi congruo.
La locazione avrà la durata di anni 3+2 con inizio il 01.06.2022 e termine il 31.05.2025 e potrà rinnovarsi di ulteriori 2 anni senza comunicazione tra le parti. Il canone viene convenuto di comune accordo in €.5.880,00 annui da corrispondere in rate mensili anticipate pari a €.490,00. Il presente contratto non risulta rinnovato per ulteriori 2 anni in quanto a maggio 2025 non è stata versata la regolare imposta. Vedasi copia allegata.
Il presente lotto sarà venduto come libero come disposto in sede di udienza del 25/09/2026.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.5)

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con aggiornamento del 13.08.2025, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo -Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale

A favore **BVR BANCA VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - SOCIETA' COOPERATIVA**

contro [redacted]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €.300.000,00 Importo capitale: €.545.390,72

a rogito di Tribunale di Vicenza in data 14/02/2025 ai nn.289/2025 iscritto a Rovigo in data 26/02/2025 ai nn. R.G.1497 – R.P.220.

La presente formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

- Ipoteca giudiziale

A favore **BVR BANCA VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - SOCIETA' COOPERATIVA**

contro [redacted]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €.75.000,00 Importo capitale: €.54.531,94

a rogito di Tribunale di Vicenza in data 14/02/2025 ai nn.289/2025 iscritto a Rovigo in data 27/02/2025 ai nn. R.G.1548 – R.P.230.

La presente formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato e su altri beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [redacted]

contro [redacted]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Rovigo in data 06/03/2025 ai nn.537 trascritto a Rovigo in data 17/04/2025 ai nn. R.G.3287 – R.P.2373;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.

4.3 Misure Penali

Dato non conosciuto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sono dovute in quanto unità non all'interno di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica	non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificato

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all. n.6)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:
[redacted]
dal 26/09/2013 ad oggi.
In forza compravendita a rogito Notaio Domenico De Carlo di Rovigo in data 26/09/2013 ai nn.2903/2398 registrato a Rovigo il 09/10/2013 n.2898 serie 1T, trascritto a Rovigo in data 11/10/2013, ai nn. R.G.4806 – R.P.2945.
Con il presente atto l'esecutato acquista la piena proprietà dei beni oggi pignorati dal [redacted]

[redacted]
dal 13/10/2003 (ante ventennio) al 26/09/2013.
In forza denuncia di successione in morte del [redacted] deceduto in data [redacted] Denuncia di successione testamentaria registrata a Rovigo in data 26/05/2004 al n.51 volume 34 e trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Rovigo in data 14/06/2004 ai nn. R.G.6404 – R.P.3939.
Si precisa che per la quale è stata trascritta a Rovigo accettazione tacita di eredità in data 13/01/2026 ai n.ri 219/179.

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.7)

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo sono stati reperiti i titoli abilitativi di seguito riportati:

Numero pratica: Pratica Edilizia n.64/2000
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a residenza
Presentazione in data 21/07/1999 al n. di prot.14670
Rilascio in data 22/02/2000 al n. U.T.1078

Numero pratica: Pratica Edilizia n.537/2000
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di variante a Concessione Edilizia n.64/00 U.T.1078/99
Presentazione in data 24/08/2000 al n. di prot.23564
Rilascio in data 04/12/2000 al n. di prot. U.T.1208

ca: Pratica Edilizia n.07/2004
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: DIA
Per lavori di variante a Concessione Edilizia n.64/00 U.T.1078/99 e Concessione edilizia n.537/00 U.T.1208/00
Presentazione in data 18/09/2001 al n. di prot.28569 U.T.1383
Rilascio in data per silenzio assenso
Abitabilità n.33/2002 rilasciata in data 12/02/2002 prot.39668

7.1 *Conformità edilizia:*

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che è stata realizzata pensilina per copertura auto nel retro dell'edificio.
Si prevede rimessa in pristino della situazione mediante rimozione del manufatto.

I costi per la rimozione di tale struttura leggera sono stimati in €. 200,00 circa ad unità immobiliare.
Costi Totali per il presente lotto: **€ 200,00**

Per quanto sopra, dopo la rimessa in pristino, si dichiara la conformità edilizia.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi – Variante n.10 Zona omogenea: zona E Zona Agricola Art.72 NTO – Ambito scheda edifici rurali di interesse storico ambientale Art.61 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell''immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:
Villetta a schiera **(All. n.8)**

Fabbricato Residenziale
Trattasi di una unità residenziale a schiera, a due piani e con piccolo cortilivo di esclusiva proprietà, in Comune di Rovigo, Fraz. Sant'Apollinare, via Don Aser Porta n.c.103/C distinto al Catasto in Comune di Rovigo, Sezione SA, al Fg.4, Particella n.82 sub.2 ed inserito in un complesso immobiliare di complessive n.8 unità residenziali con sottostante terreno cortilivo prevalentemente comune. L'intero complesso immobiliare risulta completamente recintato con unico accesso carrabile ed unico accesso pedonale da via Don Aser Porta. Alla presente unità immobiliare è stato riservato, con semplice installazione di rete metallica e siepe viva un piccolo cortilivo esclusivo. A ridosso del confine Nord, e su area comune, sono collocati i posti auto. L'intero complesso, costruito giusto Concessione alla Edificabilità n.64 del 22.02.2000 e n.537 del 4.12.2000 e D.I.A. n.1383 del 19.09.2001 e risulta insistere in zona residenziale del Comune di Rovigo, frazione Sant'Apollinare, in via Don Aser Porta nc.103.



Consistenza
L'unità residenziale è costituita da un piano terra con ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, un disimpegno e la scala a giorno per accedere al primo piano dove si trovano due stanze letto, un disimpegno ed un servizio igienico. La consistenza lorda complessiva è di mq.87,89 di residenza. L'altezza dei piani è di ml.2.70 il P.T. e ml.2.74 medio per il P.P.. All'esterno (a Nord) è presente un piccolo cortilivo di esclusiva proprietà di cui solo una parte risulta recintata.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Caratteristiche
L'alloggio, ultimato nel 2001 giusto Certificato di Abitabilità Prot. n.39668 del 12.02.2002, si presenta in buone condizioni sia strutturali che manutentive nelle normali caratteristiche dell'edilizia residenziale con murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solai in latero-cemento, coperto con struttura portante inclinata in legno ed a vista con manto di copertura in laterizio. All'esterno il fabbricato si presenta tinteggiato ed in buone condizioni manutentive.

Finiture
I pavimenti sono in mattonelle in monocottura e rivestimenti in ceramica nei bagni e cucina, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri esterni in legno a battente e bancali in marmo, scala interna in legno a vista, porte interne in legno, impianto elettrico funzionante con salvavita, il tutto in ottimo stato, l'impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano e radiatori in alluminio. Il piano primo si presenta con il soffitto in legno inclinato con travi e tavole a vista.

Sono presenti i Certificati di Conformità degli Impianti e l' Attestato di Prestazione Energetica.-

CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	87,90	1,00	87,90
Area cortiliva	sup esterna lorda	34,00	0,03	1,02
Area urbana di pertinenza	sup esterna lorda	51,00	0,03	1,53
Totale				**90,45**

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1 Criterio di stima:
Utilizzo della valutazione
Il valore dell'immobile viene determinato mediante il procedimento del MCA più sistema di stima Market Comparison Approach

Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

COMPARABILI
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Villetta a schiera – Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile A

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	177,07 m²
Data	13/11/2023
Prezzo richiesto	174.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile B

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	182,13 m²
Data	15/06/2023
Prezzo richiesto	215.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile C

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	189,77 m²
Data	03/05/2024
Prezzo richiesto	174.000,00 €

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

8.2 Fonti di informazione:
Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo per ricerca comparabili.

8.3 Valutazione corpi:
Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	87,90	1,00	87,90
Area cortiliva	sup esterna lorda	34,00	0,03	1,02
Area urbana di pertinenza	sup esterna lorda	51,00	0,03	1,53
Totale				**90,45**
Valore di mercato				**€ 89.000,00**

Valore corpo € 89.000,00
Valore complessivo intero € 89.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 13.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 74.450,00**
Valore immobile arrotondato per eccesso:	**€ 74.500,00**

Allegati
1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetria catastale ed elaborato planimetrico
4. contratto di locazione
5. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
6 atto di provenienza
7. pratiche edilizie
8. documentazione fotografica
9. Metodo di stima e valore immobile

Fiesso Umbertiano 01.10.2026

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
Firma apposta digitalmente

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Beni in **Rovigo Fraz. Di Sant'Apollinare (Rovigo)**
Via Don Aser Porta n.103/B

Lotto: n.2



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Villetta a schiera (A/2) situata in via Don Aser Porta n.103/B a Rovigo frazione di Sant'Apollinare.

Quota e tipologia del diritto
1/1 Piena proprietà
[redacted] Proprietà 1/1

Altri intestatari: **nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati: (All. n.ri 1,2,3)
Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare
Intestazione:
[redacted] Proprietà 1000/1000

- ***fg.SA/4, mapp.82, sub.3, Zona Cens.2, Via Don Aser Porta n.103, p.T-1, cat. A/2, cl.1, cons.5,5 vani, sup.91 mq., rendita € 355,06***

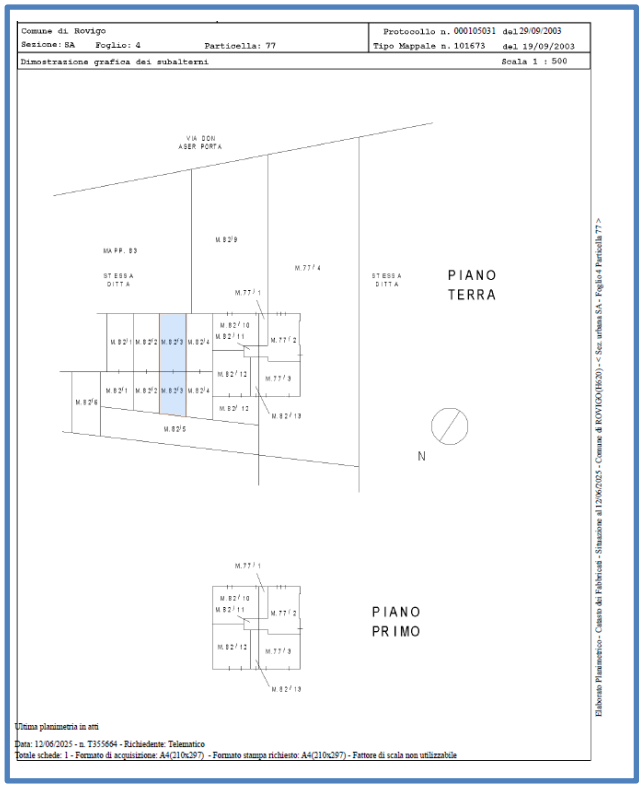
Derivante da:
- Variazione toponomastica del 24/08/2018 Pratica n. RO0049771 in atti dal 24/08/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n.22076.1/2018)
- Variazione toponomastica del 04/02/2015 Pratica n.RO0009635 in atti dal 04/02/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 4478.1/2015)
- Variazione nel classamento del 12/12/2002 Pratica n. 124742 in atti dal 12/12/2002 Variazione Di Classamento (N. 4962.1/2002)
- Costituzione del 12/12/2001 Pratica n. 142585 in atti dal 12/12/2001 Costituzione (n. 1514.1/2001)

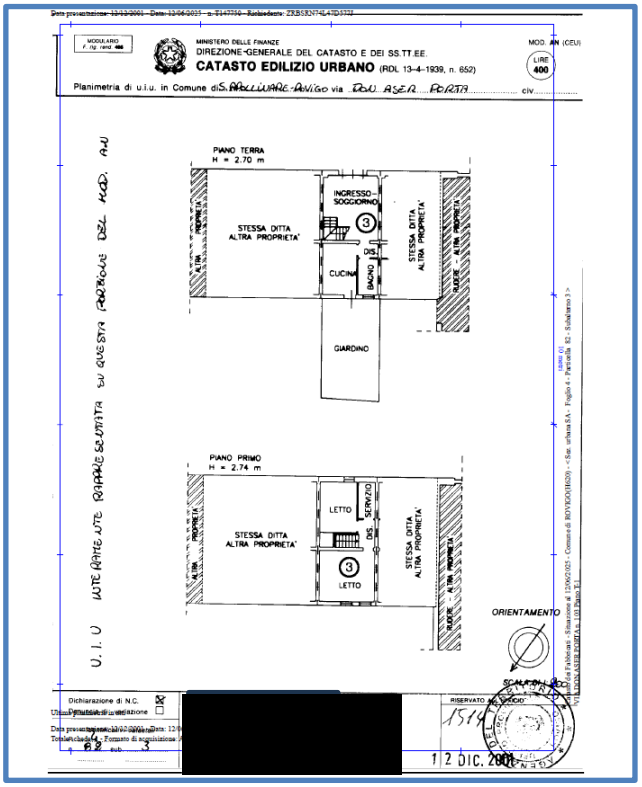
Con utilità comuni censite al foglio SA/4 mappale 82 sub.5 BCNC (strada di accesso)

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Si precisa che:

- Per accedere all'ingresso principale dell'unità immobiliare pignorata si deve necessariamente attraversare il mappale identificato catastalmente al Foglio SA/4 mappale 83 non oggetto di pignoramento.
- in utilizzo alla presente unità vi è anche l'area urbana identificata catastalmente al Foglio SA/4 mappale 82 sub.9 utilizzata come cortilivo comune a tutte le unità del complesso immobiliare antistante l'intero complesso immobiliare.
- Per accedere ai posti auto, collocati nel retro del complesso immobiliare, si deve necessariamente accedere tramite il mappale identificato catastalmente al foglio SA/4 mappale 77 sub.4 che risulta essere unico collegamento carraio alla via pubblica Don Aser Porta.





<u>Identificato al catasto Terreni:</u>

<u>Comune/C.rio di Rovigo Sezione Sant'Apollinare con Selva</u>

<u>Intestazione</u>:

Area di enti urbani e promiscui

- ***<u>fg.4, mapp.82, qualità E.U., sup. cat. are 01.01</u>***

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/2001 Pratica n. 128037 in atti dal 05/11/2001 (n. 899.1/2001)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.2/2001)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.1/2001)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/1978 in atti dal 05/11/1985 (n.251178)
- Impianto meccanografico del 20/01/1976

Confini per l'intero lotto:

N – mappali n.ri 680 - 1047

E – mappali n.ri 1045 - 1139

S – Via Don Aser Porta

O - mappali n.ri 83 - 84

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:
Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale.

Unica discordanza rilevata in sede di sopralluogo risulta essere discrepanza tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico ed il posizionamento delle recinzioni interne a delimitazione delle aree cortilive in uso esclusivo alle varie unità immobiliari.
Per tale discordanza si prevede la rimessa in pristino della situazione mediante la semplice rimozione della rete metallica e delle eventuali siepi a delimitazione delle aree interne al fine di uniformare la situazione sul posto in linea con quanto riportato nell'elaborato planimetrico agli atti presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Rovigo.

I costi per la rimozione di siepe e rete metallica con successiva nuova piantumazione di siepe e posizionamento rete sostenuta da pali in ferro sono stimati in €. 1.000,00 circa ad unità immobiliare.
Costi Totali per il presente lotto: **€ 1.000,00**

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'intero lotto, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Villetta a schiera in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare, Via Don Aser Porta n.103/B.

Caratteristiche zona:	Centrale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Sant'Apollinare che dista poche centinaia di metri e nel centro di Rovigo che dista circa Km.5,00
Principali collegamenti pubblici:	SP.4 Km.0,20, Autobus di linea Km.0,50

3. STATO DI POSSESSO: (all. n.4)

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli inquilini con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2024 registrato telematicamente presso l'Ufficio territoriale di Rovigo in data 06/12/2024 al n.4329 serie 3T per l'importo annuo di euro 5.520,00, importo ritenuto congruo.
La locazione avrà la durata di anni 3+2 con inizio il 11.11.2024 e termine il 10.11.2027 e potrà rinnovarsi di ulteriori 2 anni senza comunicazione tra le parti. Il canone viene convenuto di comune accordo in €.5.520,00 annui da corrispondere in rate mensili anticipate pari a €.460,00. Vedasi copia allegata.
Il presente lotto sarà venduto come libero come disposto in sede di udienza del 25/09/2026.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.5)

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con aggiornamento del 13.08.2025, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo -Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria;

A favore di **ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA.**

contro [redacted]

Derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00

A rogito Notaio Andrea Merlo di Rovigo in data 17/11/2017 ai nn.2208/1671 iscritto a Rovigo in data 27/11/2017 ai nn. R.G.9487 – R.P.1434.

La presente formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.

Per la formalità sopra riportata risulta essere iscritta ipoteca in rinnovazione per proroga durata presentata presso Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Rovigo in data 14/11/2022 ai nn. R.G.9491 – R.P.1139 cura del Notaio Davide Quota di Rovigo atto del 09/11/2022 n. di rep.2202/1877.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [redacted]

contro [redacted]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Rovigo in data 06/03/2025 ai nn.537 trascritto a Rovigo in data 17/04/2025 ai nn. R.G.3287 – R.P.2373;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.

4.3 Misure Penali

Dato non conosciuto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sono dovute in quanto unità non all'interno di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica	non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificato

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all. n.6)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:
[redacted]
dal 13/10/2003 (ante ventennio) ad oggi.
In forza denuncia di successione in morte del[redacted] deceduto in data [redacted]. Denunci di successione testamentaria registrata a Rovigo in data 26/05/2004 al n.51 volume 34 e trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Rovigo in data 14/06/2004 ai nn. R.G.6404 – R.P.3939.
Con il presente atto l'esecutato acquisiva la piena proprietà dei beni oggi pignorati.
Si precisa che per la presente formalità è stata trascritta a Rovigo accettazione tacita di eredità in data 13/01/2026 ai n.ri 220/180.

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.7)

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo sono stati reperiti i titoli abilitativi di seguito riportati:

Numero pratica: Pratica Edilizia n.64/2000
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a residenza
Presentazione in data 21/07/1999 al n. di prot.14670
Rilascio in data 22/02/2000 al n. U.T.1078

Numero pratica: Pratica Edilizia n.537/2000
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di variante a Concessione Edilizia n.64/00 U.T.1078/99
Presentazione in data 24/08/2000 al n. di prot.23564
Rilascio in data 04/12/2000 al n. di prot. U.T.1208

Numero pratica: Pratica Edilizia n.07/2004
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: DIA
Per lavori di variante a Concessione Edilizia n.64/00 U.T.1078/99 e Concessione edilizia n.537/00 U.T.1208/00
Presentazione in data 18/09/2001 al n. di prot.28569 U.T.1383
Rilascio in data per silenzio assenso
Abitabilità n.33/2002 rilasciata in data 12/02/2002 prot.39668

7.1 *Conformità edilizia:*

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che è stata realizzata pensilina per copertura auto nel retro dell'edificio.
Si prevede rimessa in pristino della situazione mediante rimozione del manufatto.

I costi per la rimozione di tale struttura leggera sono stimati in
- €. 200,00 circa ad unità immobiliare

Costi Totali: **€ 200,00**

Per quanto sopra, dopo la rimessa in pristino, si dichiara la conformità edilizia.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi – Variante n.10 Zona omogenea: zona E Zona Agricola Art.72 NTO – Ambito scheda edifici rurali di interesse storico ambientale Art.61 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell''immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:
Villetta a schiera con garage **(All. n.8)**

Fabbricato Residenziale
Trattasi di una unità residenziale a schiera, a due piani e con piccolo cortilivo di esclusiva proprietà, in Comune di Rovigo, Fraz. Sant'Apollinare, via Don Aser Porta n.c.103/B distinto al Catasto in Comune di Rovigo, Sezione SA, al Fg.4, Particella n.82 sub.3 ed inserito in un complesso immobiliare di complessive n.8 unità residenziali con sottostante terreno cortilivo prevalentemente comune. L'intero complesso immobiliare risulta completamente recintato con unico accesso carrabile ed unico accesso pedonale da via Don Aser Porta. Alla presente unità immobiliare è stato riservato, con semplice installazione di rete metallica e siepe viva un piccolo cortilivo esclusivo. A ridosso del confine Nord, su area comune, sono collocati i posti auto. L'intero complesso, costruito giusto Concessione alla Edificabilità n.ri 64 del 22.02.2000 e 537 del 4.12.2000 e D.I.A. n.1383 del 19.09.2001 e risulta insistere in zona residenziale del Comune di Rovigo, frazione Sant'Apollinare, in via Don Aser Porta nc.103.



Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Consistenza
L'unità residenziale è costituita da un piano terra con ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, un disimpegno e la scala a giorno per accedere al primo piano dove si trovano due stanze letto, un disimpegno ed un servizio igienico. La consistenza lorda complessiva è di mq.89,90 di residenza. L'altezza dei piani è di ml.2.70 il P.T. e ml.2.74 medio per il P.P.. All'esterno (a Nord) è presente un piccolo cortilivo di esclusiva proprietà di cui solo una parte risulta recintata.

Caratteristiche
L'alloggio, ultimato nel 2001 giusto Certificato di Abitabilità Prot. n.39668 del 12.02.2002 si presenta in buone condizioni sia strutturali che manutentive nelle normali caratteristiche dell'edilizia residenziale con murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solai in latero-cemento, coperto con struttura portante inclinata in legno ed a vista con manto di copertura in laterizio. All'esterno il fabbricato si presenta tinteggiato ed in buone condizioni manutentive.

Finiture
I pavimenti sono in mattonelle in monocottura e rivestimenti in ceramica nei bagni e cucina, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri esterni in legno a battente e bancali in marmo, scala interna in legno a vista, porte interne in legno, impianto elettrico funzionante con salvavita, il tutto in ottimo stato, l'impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano e radiatori in alluminio. Il piano primo si presenta con il soffitto in legno inclinato con travi e tavole a vista.

Sono presenti i Certificati di Conformità degli Impianti ed Attestato di Prestazione Energetica.-

CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	89,90	1,00	89,90
Area cortiliva	sup esterna lorda	37,00	0,03	1,11
Totale				**91,01**

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1 Criterio di stima:
Utilizzo della valutazione
Il valore dell'immobile viene determinato mediante il procedimento del MCA più sistema di stima Market Comparison Approach
Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

COMPARABILI
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Villetta a schiera – Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile A

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	177,07 m²
Data	13/11/2023
Prezzo richiesto	174.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile B

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	182,13 m²
Data	15/06/2023
Prezzo richiesto	215.000,00 €

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile C

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	189,77 m²
Data	03/05/2024
Prezzo richiesto	174.000,00 €

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo per ricerca comparabili.

8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	89,90	1,00	89,90
Area cortiliva	sup esterna lorda	37,00	0,03	1,11
Totale				**91,01**
Valore di mercato				**€ 90.000,00**

Valore corpo	€ 90.000,00
Valore complessivo intero	€ 90.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 13.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 75.300,00**
Valore immobile arrotondato per difetto:	**€ 75.000,00**

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetria catastale ed elaborato planimetrico
4. contratto di locazione
5. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
6 Nota di trascrizione atto di provenienza (successione)
7. pratiche edilizie
8. documentazione fotografica
9. Metodo di stima e valore immobile

Fiesso Umbertiano 01.10.2026

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
Firma apposta digitalmente

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Beni in **Rovigo Fraz. Di Sant'Apollinare (Rovigo)**
Via Don Aser Porta n.103/A

Lotto: n.3



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Villetta a schiera (A/2) situata in via Don Aser Porta n.103/A a Rovigo Frazione di Sant'Apollinare.

Quota e tipologia del diritto
1/1 Piena proprietà
[redacted] Proprietà 1/1

Altri intestatari: **nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati: (All. n.ri 1,2,3)
Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare
Intestazione:
[redacted] Proprietà 1000/1000

- ***fg.SA/4, mapp.82, sub.4, Zona Cens.2, Via Don Aser Porta n.103, p.T-1, cat. A/2, cl.1, cons.5,5 vani, rendita € 355,06***

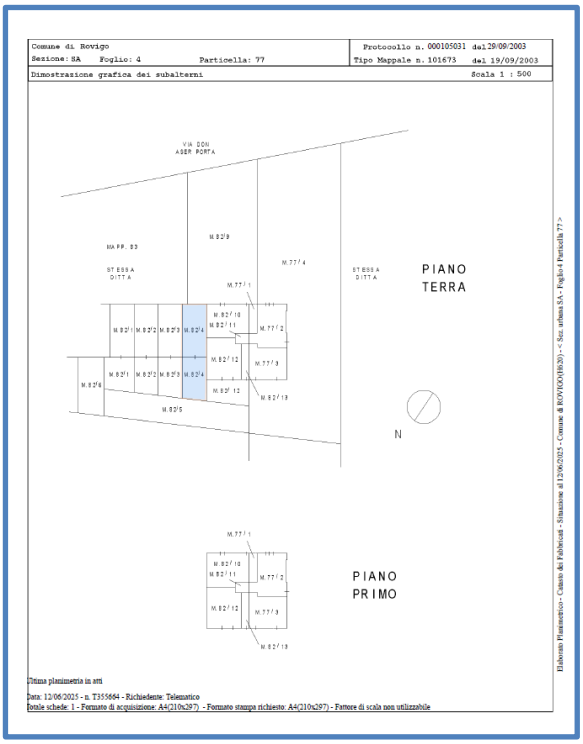
Derivante da:
- Variazione toponomastica del 24/08/2018 Pratica n. RO0049771 in atti dal 24/08/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n.22076.1/2018)
- Variazione toponomastica del 04/02/2015 Pratica n.RO0009635 in atti dal 04/02/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 4478.1/2015)
- Variazione nel classamento del 12/12/2002 Pratica n. 124742 in atti dal 12/12/2002 Variazione Di Classamento (N. 4962.1/2002)
- Costituzione del 12/12/2001 Pratica n. 142585 in atti dal 12/12/2001 Costituzione (n. 1514.1/2001)

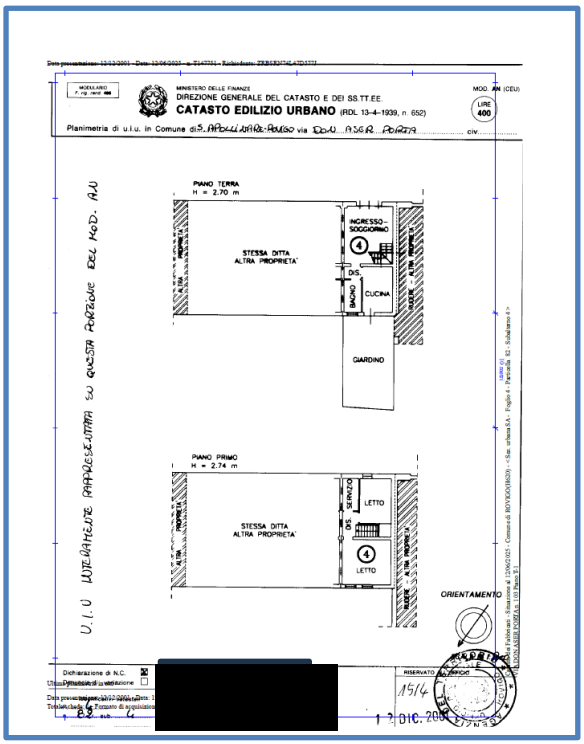
Con utilità comuni censite al foglio SA/4 mappale 82 sub.5 BCNC (strada di accesso)

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Si precisa che:

- Per accedere all'ingresso principale dell'unità immobiliare pignorata si deve necessariamente attraversare il mappale identificato catastalmente al Foglio SA/4 mappale 83 non oggetto di pignoramento.
- in utilizzo alla presente unità, in quanto prospicente l'ingresso principale, vi è anche l'area urbana identificata catastalmente al Foglio SA/4 mappale 82 sub.9 utilizzata come cortilivo comune a tutte le unità del complesso immobiliare antistante l'intero complesso immobiliare.
- Per accedere ai posti auto, collocati nel retro del complesso immobiliare, si deve necessariamente accedere tramite il mappale identificato catastalmente al foglio SA/4 mappale 77 sub.4 che risulta essere unico collegamento carraio alla via pubblica Don Aser Porta.





Identificato al catasto Terreni:

Comune/C.rio di Rovigo Sezione Sant'Apollinare con Selva

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

- ***fg.4, mapp.82, qualità E.U., sup. cat. are 01.01***

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/2001 Pratica n. 128037 in atti dal 05/11/2001 (n. 899.1/2001)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.2/2001)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.1/2001)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/1978 in atti dal 05/11/1985 (n.251178)
- Impianto meccanografico del 20/01/1976

Confini per l'intero lotto:

N – mappali n.ri 680 - 1047

E – mappali n.ri 1045 - 1139

S – Via Don Aser Porta

O - mappali n.ri 83 - 84

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:
Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale.

Unica discordanza rilevata in sede di sopralluogo risulta essere discrepanza tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico ed il posizionamento delle recinzioni interne a delimitazione delle aree cortilive in uso esclusivo alle varie unità immobiliari.
Per tale discordanza si prevede la rimessa in pristino della situazione mediante la semplice rimozione della rete metallica e delle eventuali siepi a delimitazione delle aree interne al fine di uniformare la situazione sul posto in linea con quanto riportato nell'elaborato planimetrico agli atti.

I costi per la rimozione di siepe e rete metallica con successiva nuova piantumazione di siepe e posizionamento rete sostenuta da pali in ferro sono stimati in €. 1.000,00 circa ad unità immobiliare.
Costi Totali per il presente lotto: **€ 1.000,00**

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'intero lotto, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Villetta a schiera in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare, Via Don Aser Porta n.103/A.

Caratteristiche zona:	Centrale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Sant'Apollinare che dista poche centinaia di metri e nel centro di Rovigo che dista circa Km.5,00
Principali collegamenti pubblici:	SP.4 Km.0,20, Autobus di linea Km.0,50

3. STATO DI POSSESSO: (all. n.4)

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli inquilini con contratto di locazione stipulato in data 30/04/2025 registrato telematicamente presso l'Ufficio territoriale di Rovigo in data 06/05/2025 al n.1825 serie 3T per l'importo annuo di euro 4.824,00.
La locazione avrà la durata di anni 6+2 con inizio il 01.05.2025 e termine il 30.04.2031 e potrà rinnovarsi di ulteriori 2 anni senza comunicazione tra le parti. Il canone viene convenuto di comune accordo in €.4.824,00 annui da corrispondere in rate mensili anticipate pari a €.402,00. Nella registrazione del contratto viene erroneamente indicato il sub. 3 anziché il sub.4 dato poi corretto con invio di regolare comunicazione di rettifica in data 08/08/2025. Vedasi copia allegata.
Il presente lotto sarà venduto come libero come disposto in sede di udienza del 25/09/2026.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.5)

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con aggiornamento del 13.08.2025, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo -Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria;

A favore di **ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA.**

contro [redacted]

Derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00

A rogito Notaio Andrea Merlo di Rovigo in data 17/11/2017 ai nn.2208/1671 iscritto a Rovigo in data 27/11/2017 ai nn. R.G.9487 – R.P.1434.

La presente formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.

Per la formalità sopra riportata risulta essere iscritta ipoteca in rinnovazione per proroga durata presentata presso Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Rovigo in data 14/11/2022 ai nn. R.G.9491 – R.P.1139 cura del Notaio Davide Quota di Rovigo atto del 09/11/2022 n. di rep.2202/1877.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [redacted]

contro [redacted]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Rovigo in data 06/03/2025 ai nn.537 trascritto a Rovigo in data 17/04/2025 ai nn. R.G.3287 – R.P.2373;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.

4.3 Misure Penali

Dato non conosciuto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sono dovute in quanto unità non all'interno di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica	non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificato

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all. n.6)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:

dal 13/10/2003 (ante ventennio) ad oggi.

In forza denuncia di successione in morte del deceduto in data . Denunci di successione testamentaria registrata a Rovigo in data 26/05/2004 al n.51 volume 34 e trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Rovigo in data 14/06/2004 ai nn. R.G.6404 – R.P.3939.
Con il presente atto la Ditta esecutata acquisiva la piena proprietà dei beni oggi pignorati.
Si precisa che per la presente formalità è stata trascritta a Rovigo accettazione tacita di eredità in data 13/01/2026 ai n.ri 220/180.

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.7)

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo sono stati reperiti i titoli abilitativi di seguito riportati:

Numero pratica: Pratica Edilizia n.64/2000
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a residenza
Presentazione in data 21/07/1999 al n. di prot.14670
Rilascio in data 22/02/2000 al n. U.T.1078

Numero pratica: Pratica Edilizia n.537/2000
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di variante a Concessione Edilizia n.64/00 U.T.1078/99
Presentazione in data 24/08/2000 al n. di prot.23564
Rilascio in data 04/12/2000 al n. di prot. U.T.1208

Numero pratica: Pratica Edilizia n.07/2004
Intestazione:
Tipo pratica: DIA
Per lavori di variante a Concessione Edilizia n.64/00 U.T.1078/99 e Concessione edilizia n.537/00 U.T.1208/00
Presentazione in data 18/09/2001 al n. di prot.28569 U.T.1383
Rilascio in data per silenzio assenso
Abitabilità n.33/2002 rilasciata in data 12/02/2002 prot.39668

7.1 *Conformità edilizia:*

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che è stata realizzata pensilina per copertura auto nel retro dell'edificio.
Si prevede rimessa in pristino della situazione mediante rimozione del manufatto.

I costi per la rimozione di tale struttura leggera sono stimati in
- €. 200,00 circa ad unità immobiliare

Costi Totali per il presente lotto: **€ 200,00**

Per quanto sopra, dopo la rimessa in pristino, si dichiara la conformità edilizia.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi – Variante n.10 Zona omogenea: zona E Zona Agricola Art.72 NTO – Ambito scheda edifici rurali di interesse storico ambientale Art.61 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell''immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:
Villetta a schiera **(All. n.8)**

Fabbricato Residenziale
Trattasi di una unità residenziale a schiera, a due piani e con piccolo cortilivo di esclusiva proprietà, in Comune di Rovigo, Fraz. Sant'Apollinare, via Don Aser Porta n.c.103/B distinto al Catasto in Comune di Rovigo, Sezione SA, al Fg.4, Particella n.82 sub.4 ed inserito in un complesso immobiliare di complessive n.8 unità residenziali con sottostante terreno cortilivo prevalentemente comune. L'intero complesso immobiliare risulta completamente recintato con unico accesso carrabile ed unico accesso pedonale da via Don Aser Porta. Alla presente unità immobiliare è stato riservato, con semplice installazione di rete metallica e siepe viva un piccolo cortilivo esclusivo. A ridosso del confine Nord, su area comune, sono collocati i posti auto. L'intero complesso, costruito giusto Concessione alla Edificabilità n.ri 64 del 22.02.2000 e 537 del 4.12.2000 e D.I.A. n.1383 del 19.09.2001 e risulta insistere in zona residenziale del Comune di Rovigo, frazione Sant'Apollinare, in via Don Aser Porta nc.103.



Consistenza
L'unità residenziale è costituita da un piano terra con ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, un disimpegno e la scala a giorno per accedere al primo piano dove si trovano due stanze letto, un disimpegno ed un servizio igienico. La consistenza lorda complessiva è di mq.90,30 di residenza. L'altezza dei piani è di ml.2.70 il P.T. e ml.2.74 medio per il P.P.. All'esterno (a Nord) è presente un piccolo cortilivo di esclusiva proprietà di cui solo una parte risulta recintata.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Caratteristiche
L'alloggio, ultimato nel 2001 giusto Certificato di Abitabilità Prot. n.39668 del 12.02.2002, si presenta in buone condizioni sia strutturali che manutentive nelle normali caratteristiche dell'edilizia residenziale con murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solai in latero-cemento, coperto con struttura portante inclinata in legno ed a vista con manto di copertura in laterizio. All'esterno il fabbricato si presenta tinteggiato ed in buone condizioni manutentive.

Finiture
I pavimenti sono in mattonelle in monocottura e rivestimenti in ceramica nei bagni e cucina, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri esterni in legno a battente e bancali in marmo, scala interna in legno a vista, porte interne in legno, impianto elettrico funzionante con salvavita, il tutto in ottimo stato, l'impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano e radiatori in alluminio. Il piano primo si presenta con il soffitto in legno inclinato con travi e tavole a vista.

Sono presenti i Certificati di Conformità degli Impianti ed Attestato di Prestazione Energetica.-

CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	90,30	1,00	90,00
Area cortiliva	sup esterna lorda	35,20	0,03	1,06
Totale				**91,36**

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1 Criterio di stima:
Utilizzo della valutazione
Il valore dell'immobile viene determinato mediante il procedimento del MCA più sistema di stima Market Comparison Approach
Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

COMPARABILI
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Villetta a schiera – Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile A

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	177,07 m²
Data	13/11/2023
Prezzo richiesto	174.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile B

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	182,13 m²
Data	15/06/2023
Prezzo richiesto	215.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile C

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	189,77 m²
Data	03/05/2024
Prezzo richiesto	174.000,00 €

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

8.2 Fonti di informazione:
Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo per ricerca comparabili.

8.3 Valutazione corpi:
Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	90,30	1,00	90,30
Area cortiliva	sup esterna lorda	35,20	0,03	1,06
Totale				**91,36**
Valore di mercato				**€ 90.000,00**

Valore corpo € 90.000,00
Valore complessivo intero € 90.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 13.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 75.300,00**
Valore immobile arrotondato per difetto:	**€ 75.000,00**

Allegati
1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetria catastale ed elaborato planimetrico
4. contratto di locazione
5. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
6 Nota di Trascrizione atto di provenienza (successione)
7. pratiche edilizie
8. documentazione fotografica
9. Metodo di stima e valore immobile

Fiesso Umbertiano 01.10.2026

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
Firma apposta digitalmente

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Beni in **Rovigo Fraz. Di Sant'Apollinare (Rovigo)**
Via Don Aser Porta n.103/1

Lotto: n.4



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Unità a blocco (A/2) situata in via Don Aser Porta n.103/1 a Rovigo Frazione di Sant'Apollinare.

Quota e tipologia del diritto
1/1 Piena proprietà
[redacted] Proprietà 1/1

Altri intestatari: **nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati: (All. n.ri 1,2,3)
Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare
Intestazione:
[redacted] Proprietà 1000/1000

- ***fg.SA/4, mapp.77, sub.1 graffato con il mapp.82 sub.10, Zona Cens.2, Via Don Aser Porta n.103, p.T-1, cat. A/2, cl.1, cons.5,5 vani, sup.90 mq., rendita € 355,06***

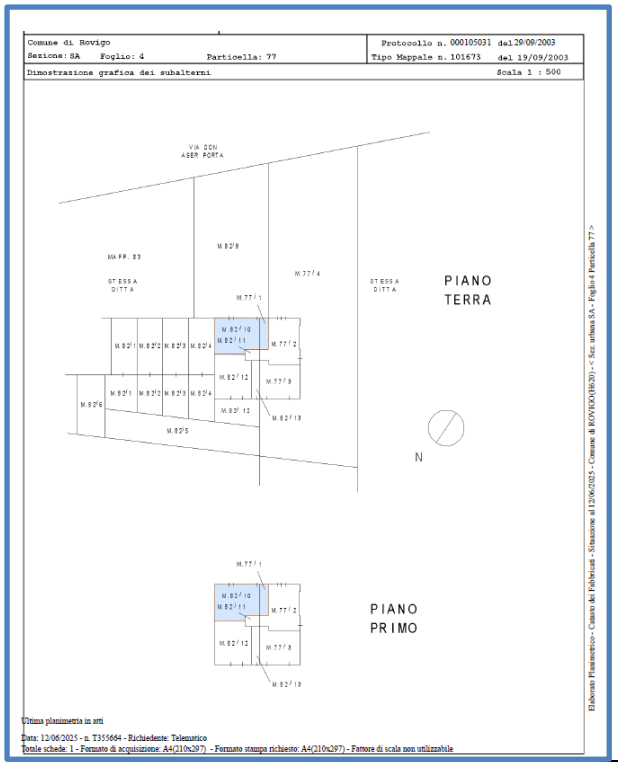
Derivante da:
- Variazione toponomastica del 24/08/2018 Pratica n.RO0049764 in atti dal 24/08/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. 22071.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 04/02/2015 Pratica n.RO0009703 in atti dal 04/02/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 4546.1/2015)
- Variazione nel classamento del 29/09/2004 Pratica n.RO0083979 in atti dal 29/09/2004 variazione di classamento (n. 4630.1/2004)
- Variazione del 29/09/2003 Pratica n. 105031 in atti dal 29/09/2003 divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione - unità in corso di def. (n.11497.1/2003)

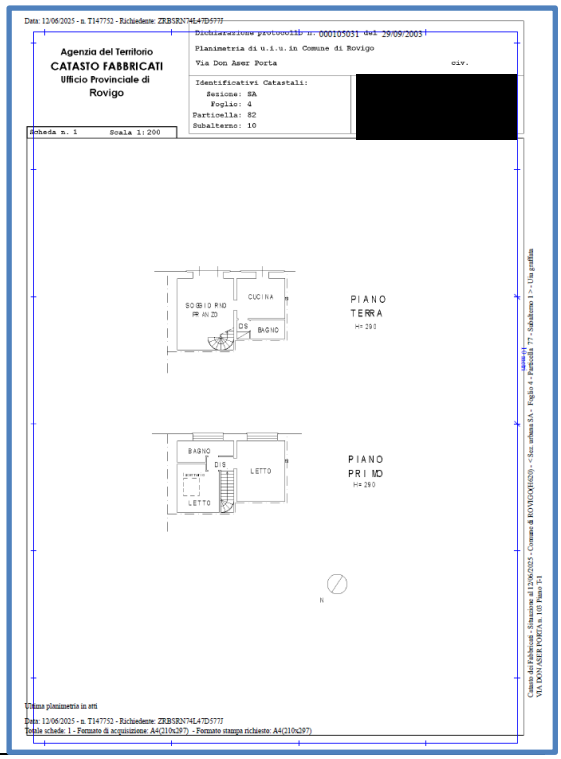
Con utilità comuni censite al foglio SA/4 mappale 77 sub.4 BCNC (strada)

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Si precisa che:

- in utilizzo alla presente unità, in quanto prospicente l'ingresso principale, vi è anche l'area urbana identificata catastalmente al Foglio SA/4 mappale 82 sub.9 utilizzata come cortilivo comune a tutte le unità del complesso immobiliare e pertanto vanta diritti di proprietà pro quota.
- I posti auto assegnati alla presente unità immobiliare e collocati nel retro del complesso immobiliare insistono sul mappale identificato catastalmente al foglio SA/4 mappale 82 sub.5.





Identificato al catasto Terreni:

Comune/C.rio di Rovigo frazione di Sant'Apollinare

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

- ***fg.4, mapp.82, qualità E.U., sup. cat. are 01.01***

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/2001 Pratica n. 128037 in atti dal 05/11/2001 (n. 899.1/2001)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.2/2001)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.1/2001)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/1978 in atti dal 05/11/1985 (n.251178)
- Impianto meccanografico del 20/01/1976

Area di enti urbani e promiscui

- ***fg.4, mapp.77, qualità E.U., sup. cat. are 08.86***

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 30/09/2003 Pratica n. 101673 in atti dal 30/09/2003 (n. 2352.1/2003)
- Variazione del 30/09/2003 Pratica n. 101673 in atti dal 30/09/2003 (n.2352.1/2003)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/1978 in atti dal 05/11/1985 (n.251178)
- Impianto meccanografico del 20/01/1976

Confini per l'intero lotto:

N – mappali n.ri 680 - 1047
E – mappali n.ri 1045 - 1139
S – Via Don Aser Porta
O - mappali n.ri 83 - 84

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:
Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale.

Unica discordanza rilevata in sede di sopralluogo risulta essere discrepanza tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico ed il posizionamento delle recinzioni interne.
La presente unità catastalmente risulta priva di area cortiliva esclusiva pertanto per tale discordanza si prevede la rimessa in pristino della situazione mediante la semplice rimozione della rete metallica e delle eventuali siepi a delimitazione delle aree interne al fine di uniformare la situazione sul posto in linea con quanto riportato nell'elaborato planimetrico agli atti.

I costi per la rimozione di siepe e rete metallica sono stimati in €. 500,00 circa ad unità immobiliare.
Costi Totali per il presente lotto: **€ 500,00**

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'intero lotto, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
Unità a blocco in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare, Via Don Aser Porta n.103/1.

Caratteristiche zona:	Centrale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Sant'Apollinare che dista poche centinaia di metri e nel centro di Rovigo che dista circa Km.5,00
Principali collegamenti pubblici:	SP.4 Km.0,20, Autobus di linea Km.0,50

3. STATO DI POSSESSO: (all. n.4)
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli inquilini con contratto di locazione stipulato in data 19/04/2022 registrato telematicamente presso l'Ufficio territoriale di Rovigo in data 28/04/2022 al n.1567 serie 3T per l'importo annuo di euro 5.520,00, importo ritenuto congruo.
La locazione avrà la durata di anni 4+2 con inizio il 01.05.2022 e termine il 30.04.2026 e potrà rinnovarsi di ulteriori 2 anni senza comunicazione tra le parti. Il canone viene convenuto di comune accordo in €.5.520,00 annui da corrispondere in rate mensili anticipate pari a €.460,00. Vedasi copia allegata.
Il presente lotto sarà venduto come libero come disposto in sede di udienza del 25/09/2026.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.5)
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con aggiornamento del 13.08.2025, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo -Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria;

A favore di **ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA.**
contro [redacted]
Derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Importo ipoteca 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00
A rogito Notaio Andrea Merlo di Rovigo in data 17/11/2017 ai nn.2208/1671 iscritto a Rovigo in data 27/11/2017 ai nn. R.G.9487 – R.P.1434.
La presente formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.
Per la formalità sopra riportata risulta essere iscritta ipoteca in rinnovazione per proroga durata presentata presso Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Rovigo in data 14/11/2022 ai nn. R.G.9491 – R.P.1139° cura del Notaio Davide Quota di Rovigo atto del 09/11/2022 n. di rep.2202/1877.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
a favore di [redacted]
contro [redacted]
Derivante da verbale di pignoramento immobili
a rogito Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Rovigo in data 06/03/2025 ai nn.537 trascritto a Rovigo in data 17/04/2025 ai nn. R.G.3287 – R.P.2373;
La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.

4.3 Misure Penali

Dato non conosciuto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sono dovute in quanto unità non all'interno di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica	non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: <u>(all. n.6)</u>

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:
[redacted]
dal 13/10/2003 (ante ventennio) ad oggi.
In forza denuncia di successione in morte del [redacted] deceduto in data [redacted]. Denunci di successione testamentaria registrata a Rovigo in data 26/05/2004 al n.51 volume 34 e trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Rovigo in data 14/06/2004 ai nn. R.G.6404 – R.P.3939.
Con il presente atto la Ditta esecutata acquisiva la piena proprietà dei beni oggi pignorati.
Si precisa che per la presente formalità è stata trascritta a Rovigo accettazione tacita di eredità in data 13/01/2026 ai n.ri 220/180.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.7)

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo sono stati reperiti i titoli abilitativi di seguito riportati:

Numero pratica: Pratica Edilizia n.223/2002
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di cambio di dest. d'uso da annesso rustico a residenza on ristrutturazione ai sensi dell'Art.17 R.E.
Presentazione in data 04/01/2002 al n. di prot.360
Rilascio in data 07/05/2002 al n. U.T.06

Numero pratica: Pratica Edilizia n.537/2000
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: DIA
Per lavori di variante a Concessione Edilizia n.223/02 U.T.06/02
Presentazione in data 15/07/2003 al n. di prot.33736 P.G.1005
Rilascio in data per silenzio assenso
Abitabilità n.304/2003 rilasciata in data 22/12/2003 prot.50754

7.1 *Conformità edilizia:*

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che è stata realizzata pensilina per copertura auto nel retro dell'edificio.
Si prevede rimessa in pristino della situazione mediante rimozione del manufatto.

I costi per la rimozione di tale struttura leggera sono stimati in €. 200,00 circa ad unità immobiliare
Costi Totali per il presente lotto: **€ 200,00**

Per quanto sopra, dopo la rimessa in pristino, si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi – Variante n.10 Zona omogenea: zona E Zona Agricola Art.72 NTO – Ambito scheda edifici rurali di interesse storico ambientale Art.61 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell''immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Descrizione:
Unità a blocco **(All. n.8)**

Fabbricato Residenziale
Trattasi di una unità residenziale a blocco, a due piani, priva di cortilivo di esclusiva proprietà, in Comune di Rovigo, Fraz. Sant'Apollinare, via Don Aser Porta n.c.103/1 distinto al Catasto in Comune di Rovigo, Sezione SA, al Fg.4, Particella n.77 sub.1 graffata con la particella n.82 sub.10 ed inserito in un complesso immobiliare di complessive n.8 unità residenziali con sottostante terreno cortilivo prevalentemente comune. L'intero complesso immobiliare risulta completamente recintato con unico accesso carrabile ed unico accesso pedonale da via Don Aser Porta. L'intero complesso, costruito giusto Permesso di Costruire n.223 del 07.05.2002 e D.I.A. Prot. n.1005 del 15.07.2003 e risulta insistere in zona residenziale del Comune di Rovigo, frazione Sant'Apollinare, in via Don Aser Porta nc.103.



Consistenza
L'unità residenziale è costituita da un piano terra con soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno e la scala a giorno per accedere al primo piano dove si trovano due stanze letto, un disimpegno ed un bagno. La consistenza lorda complessiva è di mq.102,40 di residenza. L'altezza dei piani è di ml.2.90 il P.T. e ml.2.90 per il P.P.. All'alloggio non è abbinata alcuna area esclusiva di proprietà.

Caratteristiche
L'alloggio, ultimato nel 2003 giusto Certificato di Agibilità Prot. n.50754 del 22.12.2003, si presenta in buone condizioni sia strutturali che manutentive nelle normali caratteristiche dell'edilizia residenziale con murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solaio, soffitto e copertura in latero-cemento con manto di copertura in laterizio. All'esterno il fabbricato si presenta tinteggiato ed in buone condizioni manutentive.

Finiture
I pavimenti sono in mattonelle in monocottura e rivestimenti in ceramica nei bagni e cucina, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri esterni in legno a battente e bancali in marmo, scala interna in legno a vista, porte interne in legno, impianto elettrico funzionante con salvavita, il tutto in ottimo stato, l'impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano e radiatori in alluminio. Il tutto si presenta tinteggiato ed in buono stato manutentivo.

Sono presenti i Certificati di Conformità degli Impianti ed Attestato di Prestazione Energetica.-

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	102,40	1,00	102,40
Totale		**102,40**		**102,40**

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Utilizzo della valutazione

Il valore dell'immobile viene determinato mediante il procedimento del MCA più sistema di stima Market Comparison Approach

Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Villetta a schiera – Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile A

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	177,07 m²
Data	13/11/2023
Prezzo richiesto	174.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile B

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	182,13 m²
Data	15/06/2023
Prezzo richiesto	215.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile C

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	189,77 m²
Data	03/05/2024
Prezzo richiesto	174.000,00 €

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo per ricerca comparabili.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	102,40	1,00	102,40
Totale		**102,40**		**102,40**
Valore di mercato				**€ 100.000,00**

Valore corpo € 100.000,00
Valore complessivo intero € 100.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 15.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 84.300,00**
Valore immobile arrotondato per difetto:	**€ 84.000,00**

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetria catastale ed elaborato planimetrico
4. contratto di locazione
5. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
6 Nota di trascrizione atto di provenienza (successione)
7. pratiche edilizie
8. documentazione fotografica
9. Metodo di stima e valore immobile

Fiesso Umbertiano 01.10.2026

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
Firma apposta digitalmente

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Beni in **Rovigo Fraz. Di Sant'Apollinare (Rovigo)**
Via Don Aser Porta n.103/2

Lotto: n.5



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Unità a Blocco (A/2) situata in via Don Aser Porta n.103/2 a Rovigo Frazione di sant'Apollinare.

Quota e tipologia del diritto
1/1 Piena proprietà
[redacted] Proprietà 1/1

Altri intestatari: **nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati: (All. n.ri 1,2,3)
Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare
Intestazione:
[redacted] Proprietà 1000/1000

- ***fg.SA/4, mapp.77, sub.2 graffato con il mapp.82 sub.11, Zona Cens.2, Via Don Aser Porta n.103, p.T-1, cat. A/2, cl.1, cons.5,5 vani, sup.91 mq., rendita € 355,06***

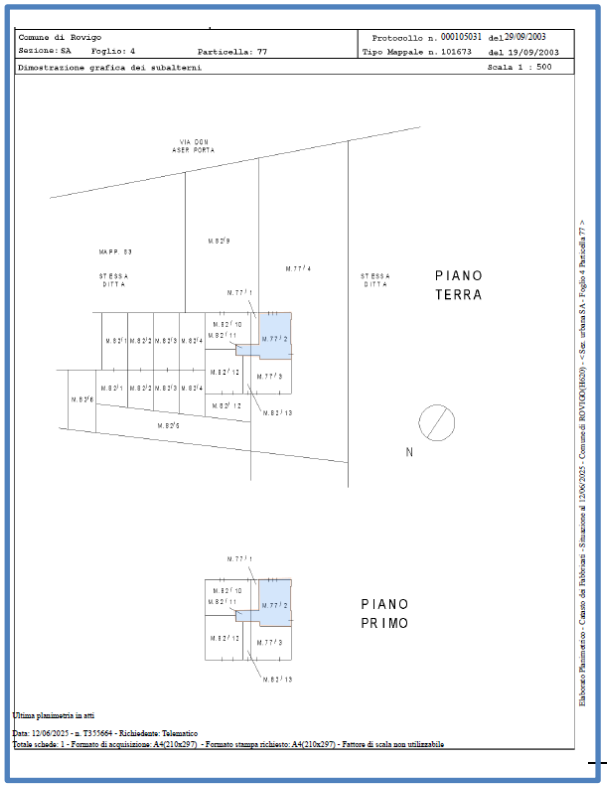
Derivante da:
- Variazione toponomastica del 24/08/2018 Pratica n.RO0049764 in atti dal 24/08/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. 22071.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 04/02/2015 Pratica n.RO0009703 in atti dal 04/02/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 4546.1/2015)
- Variazione nel classamento del 29/09/2004 Pratica n.RO0083979 in atti dal 29/09/2004 variazione di classamento (n. 4630.1/2004)
- Variazione del 29/09/2003 Pratica n. 105031 in atti dal 29/09/2003 divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione - unita` in corso di def. (n.11497.1/2003)

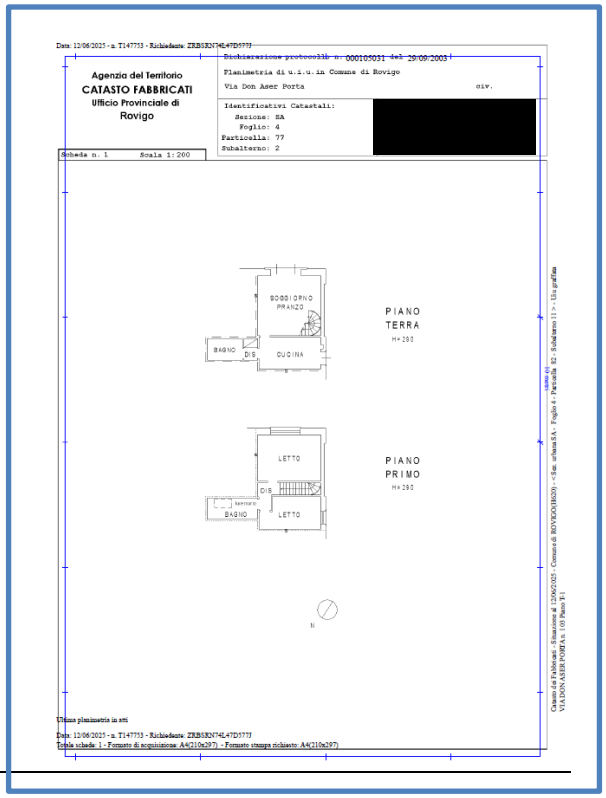
Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Con utilità comuni censite al foglio SA/4 mappale 77 sub.4 BCNC (strada di accesso)

Si precisa che:

- in utilizzo alla presente unità, in quanto prospicente l'ingresso principale, vi è anche l'area urbana identificata catastalmente al Foglio SA/4 mappale 82 sub.9 utilizzata come cortilivo comune a tutte le unità del complesso immobiliare e pertanto vanta diritti di proprietà pro quota.
- I posti auto assegnati alla presente unità immobiliare e collocati nel retro del complesso immobiliare insistono sul mappale identificato catastalmente al foglio SA/4 mappale 82 sub.5.





Identificato al catasto Terreni:

Comune/C.rio di Rovigo frazione di Sant'Apollinare

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

- ***fg.4, mapp.82, qualità E.U., sup. cat. are 01.01***

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/2001 Pratica n. 128037 in atti dal 05/11/2001 (n. 899.1/2001)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.2/2001)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.1/2001)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/1978 in atti dal 05/11/1985 (n.251178)
- Impianto meccanografico del 20/01/1976

Area di enti urbani e promiscui

- ***fg.4, mapp.77, qualità E.U., sup. cat. are 08.86***

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 30/09/2003 Pratica n. 101673 in atti dal 30/09/2003 (n. 2352.1/2003)
- Variazione del 30/09/2003 Pratica n. 101673 in atti dal 30/09/2003 (n.2352.1/2003)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/1978 in atti dal 05/11/1985 (n.251178)
- Impianto meccanografico del 20/01/1976

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Confini per l'intero lotto:
N – mappali n.ri 680 - 1047
E – mappali n.ri 1045 - 1139
S – Via Don Aser Porta
O - mappali n.ri 83 - 84
Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:
Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale.

Unica discordanza rilevata in sede di sopralluogo risulta essere discrepanza tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico ed il posizionamento delle recinzioni interne.
La presente unità risulta priva di area cortiliva esclusiva pertanto per tale discordanza si prevede la rimessa in pristino della situazione mediante la semplice rimozione della rete metallica e delle eventuali siepi a delimitazione delle aree interne al fine di uniformare la situazione sul posto in linea con quanto riportato nell'elaborato planimetrico agli atti.

I costi per la rimozione di siepe e rete metallica sono stimati in €. 500,00 circa ad unità immobiliare.
Costi Totali per il presente lotto: **€ 500,00**

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'intero lotto, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
Unità a blocco in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare, Via Don Aser Porta n.103/2.

Caratteristiche zona:	Centrale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Sant'Apollinare che dista poche centinaia di metri e nel centro di Rovigo che dista circa Km.5,00
Principali collegamenti pubblici:	SP.4 Km.0,20, Autobus di linea Km.0,50

3. STATO DI POSSESSO: (all. n.4)
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli inquilini con contratto di locazione stipulato in data 09/10/2017 registrato telematicamente presso l'Ufficio territoriale di Rovigo in data 18/10/2017 al n.3518 serie 3T per l'importo annuo di euro 5.280,00.
La locazione avrà la durata di anni 3 con inizio il 01.10.2017 e termine il 30.09.2020 e potrà rinnovarsi di ulteriori 2 anni senza comunicazione tra le parti. Il canone viene convenuto di comune accordo in €.5.280,00 annui da corrispondere in rate mensili anticipate pari a €.440,00. Il presente contratto in data 08/08/2025 risulta essere stato rinnovato e prorogato fino al 30/09/2026.
Si precisa che l'importo del canone è suddiviso in €.300, 00 per la locazione ed €.140,00 per il mobilio all'interno dell'unità immobiliare e pertanto l'importo del presente contratto pari ad €.300,00 non risulta essere congruo.
Vedasi copia allegata.
Il presente lotto sarà venduto come libero come disposto in sede di udienza del 25/09/2026.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.5)

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con aggiornamento del 13.08.2025, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo -Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria;

A favore di **ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA.**

contro [redacted]

Derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00

A rogito Notaio Andrea Merlo di Rovigo in data 17/11/2017 ai nn.2208/1671 iscritto a Rovigo in data 27/11/2017 ai nn. R.G.9487 – R.P.1434.

La presente formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.

Per la formalità sopra riportata risulta essere iscritta ipoteca in rinnovazione per proroga durata presentata presso Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Rovigo in data 14/11/2022 ai nn. R.G.9491 – R.P.1139 cura del Notaio Davide Quota di Rovigo atto del 09/11/2022 n. di rep.2202/1877.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [redacted]

contro [redacted]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Rovigo in data 06/03/2025 ai nn.537 trascritto a Rovigo in data 17/04/2025 ai nn. R.G.3287 – R.P.2373;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.

4.3 Misure Penali

Dato non conosciuto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sono dovute in quanto unità non all'interno di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica	non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificato

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all. n.6)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:
[redacted]
dal 13/10/2003 (ante ventennio) ad oggi.
In forza denuncia di successione in morte del [redacted] deceduto in data [redacted]. Denunci di successione testamentaria registrata a Rovigo in data 26/05/2004 al n.51 volume 34 e trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Rovigo in data 14/06/2004 ai nn. R.G.6404 – R.P.3939.
Con il presente atto la Ditta esecutata acquisiva la piena proprietà dei beni oggi pignorati.
Si precisa che per la presente formalità è stata trascritta a Rovigo accettazione tacita di eredità in data 13/01/2026 ai n.ri 220/180.

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.7)

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo sono stati reperiti i titoli abilitativi di seguito riportati:

Numero pratica: Pratica Edilizia n.223/2002
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di cambio di dest. d'uso da annesso rustico a residenza on ristrutturazione ai sensi dell'Art.17 R.E.
Presentazione in data 04/01/2002 al n. di prot.360
Rilascio in data 07/05/2002 al n. U.T.06

Numero pratica: Pratica Edilizia n.537/2000
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: DIA
Per lavori di variante a Concessione Edilizia n.223/02 U.T.06/02
Presentazione in data 15/07/2003 al n. di prot.33736 P.G.1005
Rilascio in data per silenzio assenso
Abitabilità n.304/2003 rilasciata in data 22/12/2003 prot.50754

7.1 *Conformità edilizia:*

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che è stata realizzata pensilina per copertura auto nel retro dell'edificio.
Si prevede rimessa in pristino della situazione mediante rimozione del manufatto.

I costi per la rimozione di tale struttura leggera sono stimati in
- €. 200,00 circa ad unità immobiliare

Costi Totali per il presente lotto: **€ 200,00**

Per quanto sopra, dopo la rimessa in pristino, si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi – Variante n.10 Zona omogenea: zona E Zona Agricola Art.72 NTO – Ambito scheda edifici rurali di interesse storico ambientale Art.61 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell''immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Descrizione:
Unità a blocco **(All. n.8)**

Fabbricato Residenziale
Trattasi di una unità residenziale a blocco, a due piani, priva di cortilivo di esclusiva proprietà, in Comune di Rovigo, Fraz. Sant'Apollinare, via Don Aser Porta n.c.103/2 distinto al Catasto in Comune di Rovigo, Sezione SA, al Fg.4, Particella n.77 sub.2 graffata con la particella n.82 sub.11 ed inserito in un complesso immobiliare di complessive n.8 unità residenziali con sottostante terreno cortilivo prevalentemente comune. L'intero complesso immobiliare risulta completamente recintato con unico accesso carrabile ed unico accesso pedonale da via Don Aser Porta. L'intero complesso, costruito giusto Permesso di Costruire n.223 del 07.05.2002 e D.I.A. Prot. n.1005 del 15.07.2003 e risulta insistere in zona residenziale del Comune di Rovigo, frazione Sant'Apollinare, in via Don Aser Porta nc.103.



Consistenza
L'unità residenziale è costituita da un piano terra con soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno e la scala a giorno per accedere al primo piano dove si trovano due stanze letto, un disimpegno ed un bagno. La consistenza lorda complessiva è di mq.103.30 di residenza. L'altezza dei piani è di ml.2.90 il P.T. e ml.2.90 per il P.P.. All'alloggio non è abbinata alcuna area esclusiva di proprietà.

Caratteristiche
L'alloggio, ultimato nel 2003 giusto Certificato di Agibilità Prot. n.50754 del 22.12.2003, si presenta in buone condizioni sia strutturali che manutentive nelle normali caratteristiche dell'edilizia residenziale con murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solaio, soffitto e copertura in latero-cemento con manto di copertura in laterizio. All'esterno il fabbricato si presenta tinteggiato ed in buone condizioni manutentive.

Finiture
I pavimenti sono in mattonelle in monocottura e rivestimenti in ceramica nei bagni e cucina, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri esterni in legno a battente e bancali in marmo, scala interna in legno a vista, porte interne in legno, impianto elettrico funzionante con salvavita, il tutto in ottimo stato, l'impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano e radiatori in alluminio. Il tutto si presenta tinteggiato ed in buono stato manutentivo salvo presenza di alcune tracce di umidità sulle pareti sud ed ovest, nella parte alta, della stanza da letto matrimoniale che necessitano quindi di una verifica ed intervento di manutenzione ordinaria mediante ritinteggiatura.

Sono presenti i Certificati di Conformità degli Impianti ed Attestato di Prestazione Energetica.-

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f8559bd1a20

CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	103,30	1,00	103,30
Totale		**103,30**		**103,30**

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Utilizzo della valutazione

Il valore dell'immobile viene determinato mediante il procedimento del MCA più sistema di stima Market Comparison Approach

Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Villetta a schiera – Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile A

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	177,07 m²
Data	13/11/2023
Prezzo richiesto	174.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile B

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	182,13 m²
Data	15/06/2023
Prezzo richiesto	215.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile C

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	189,77 m²
Data	03/05/2024
Prezzo richiesto	174.000,00 €

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo per ricerca comparabili.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	103,30	1,00	103,30
Totale		**103,30**		**103,30**
Valore di mercato				**€ 101.000,00**

Valore corpo € 101.000,00
Valore complessivo intero € 101.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 15.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 85.150,00**
Valore immobile arrotondato per difetto:	**€ 85.000,00**

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetria catastale ed elaborato planimetrico
4. contratto di locazione
5. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
6 Nota Di trascrizione atto di provenienza (successione)
7. pratiche edilizie
8. documentazione fotografica
9. Metodo di stima e valore immobile

Fiesso Umbertiano 01.10.2026

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
Firma apposta digitalmente

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Beni in **Rovigo Fraz. Di Sant'Apollinare (Rovigo)**
Via Don Aser Porta n.103/3

Lotto: n.6



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Unità a blocco (A/2) situata in via Don Aser Porta n.103/3 a Rovigo Frazione di Sant'Apollinare.

Quota e tipologia del diritto
1/1 Piena proprietà
[redacted] Proprietà 1/1

Altri intestatari: **nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati: (All. n.ri 1,2,3)
Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare
Intestazione:
[redacted] Proprietà 1000/1000

- ***fg.SA/4, mapp.77, sub.3 graffato con il mapp.82 sub.13, Zona Cens.2, Via Don Aser Porta n.103, p.T-1, cat. A/2, cl.1, cons.5,5 vani, sup.86 mq., rendita € 355,06***

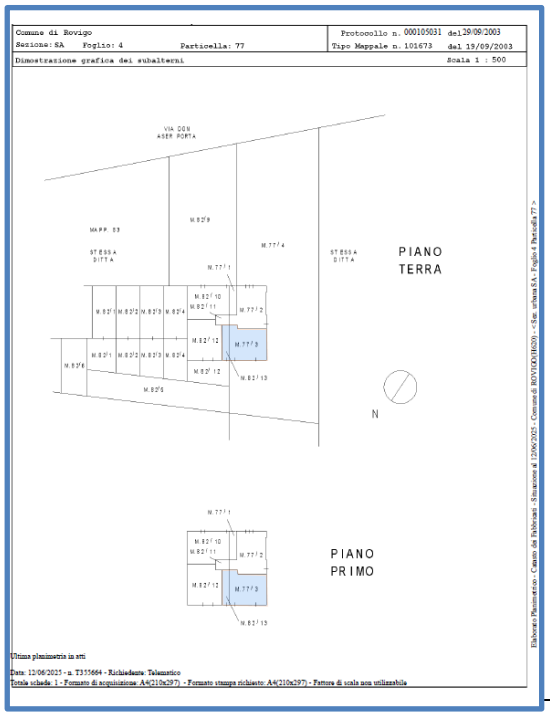
Derivante da:
- Variazione toponomastica del 24/08/2018 Pratica n.RO0049764 in atti dal 24/08/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. 22071.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 04/02/2015 Pratica n.RO0009703 in atti dal 04/02/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 4546.1/2015)
- Variazione nel classamento del 29/09/2004 Pratica n.RO0083979 in atti dal 29/09/2004 variazione di classamento (n. 4630.1/2004)
- Variazione del 29/09/2003 Pratica n. 105031 in atti dal 29/09/2003 divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione - unità in corso di def. (n.11497.1/2003)

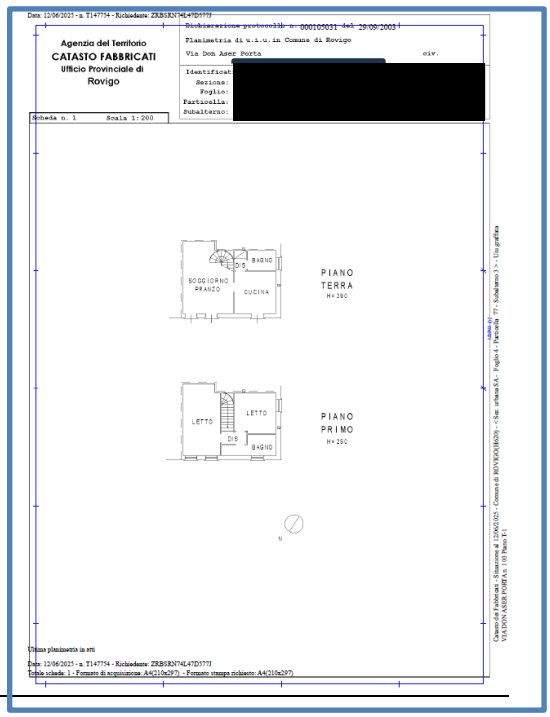
Con utilità comuni censite al foglio SA/4 mappale 77 sub.4 BCNC (strada)

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Si precisa che:

- in utilizzo alla presente unità, in quanto prospicente l'ingresso principale vi è anche l'area urbana identificata catastalmente al Foglio SA/4 mappale 82 sub.9 utilizzata come cortilivo comune a tutte le unità del complesso immobiliare e pertanto vanta diritti di proprietà pro quota.
- I posti auto assegnati alla presente unità immobiliare e collocati nel retro del complesso immobiliare insistono sul mappale identificato catastalmente al foglio SA/4 mappale 82 sub.5.





<u>Identificato al catasto Terreni:</u>

<u>Comune/C.rio di Rovigo frazione di Sant'Apollinare</u>

<u>Intestazione</u>:

Area di enti urbani e promiscui

- ***<u>fg.4, mapp.82, qualità E.U., sup. cat. are 01.01</u>***

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/2001 Pratica n. 128037 in atti dal 05/11/2001 (n. 899.1/2001)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.2/2001)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 31/10/2001 Pratica n. 118852 in atti dal 31/10/2001 (n. 3256.1/2001)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/1978 in atti dal 05/11/1985 (n.251178)
- Impianto meccanografico del 20/01/1976

Area di enti urbani e promiscui

- ***<u>fg.4, mapp.77, qualità E.U., sup. cat. are 08.86</u>***

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 30/09/2003 Pratica n. 101673 in atti dal 30/09/2003 (n. 2352.1/2003)
- Variazione del 30/09/2003 Pratica n. 101673 in atti dal 30/09/2003 (n.2352.1/2003)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/1978 in atti dal 05/11/1985 (n.251178)
- Impianto meccanografico del 20/01/1976

Confini per l'intero lotto:

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

N – mappali n.ri 680 - 1047
E – mappali n.ri 1045 - 1139
S – Via Don Aser Porta
O - mappali n.ri 83 - 84

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:
Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale.

Unica discordanza rilevata in sede di sopralluogo risulta essere discrepanza tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico ed il posizionamento delle recinzioni interne.
La presente unità risulta priva di area cortiliva esclusiva pertanto per tale discordanza si prevede la rimessa in pristino della situazione mediante la semplice rimozione della rete metallica e delle eventuali siepi a delimitazione delle aree interne al fine di uniformare la situazione sul posto in linea con quanto riportato nell'elaborato planimetrico agli atti.

I costi per la rimozione di siepe e rete metallica sono stimati in €. 500,00 circa ad unità immobiliare.
Costi Totali per il presente lotto: **€ 500,00**

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'intero lotto, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Unità a blocco in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare, Via Don Aser Porta n.103/3.

Caratteristiche zona:	Centrale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Sant'Apollinare che dista poche centinaia di metri e nel centro di Rovigo che dista circa Km.5,00
Principali collegamenti pubblici:	SP.4 Km.0,20, Autobus di linea Km.0,50

3. STATO DI POSSESSO: (all. n.4)

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli inquilini con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2024 registrato telematicamente presso l'Ufficio territoriale di Rovigo in data 03/12/2024 al n.4246 serie 3T per l'importo annuo di euro 5.400,00 con subentro degli attuali inquilini in data 01/06/2025.
La locazione avrà la durata di anni 6+2 con inizio il 01.08.2024 e termine il 31.07.2030 e potrà rinnovarsi di ulteriori 2 anni senza comunicazione tra le parti. Il canone viene convenuto di comune accordo in €.5.400,00 annui da corrispondere in rate mensili anticipate pari a €.450,00, importo da ritenersi congruo. Vedasi copia allegata.
Il presente lotto sarà venduto come libero come disposto in sede di udienza del 25/09/2026.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.5)

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con aggiornamento del 13.08.2025, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo -Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria;

A favore di **ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA.**

contro [redacted]

Derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00

A rogito Notaio Andrea Merlo di Rovigo in data 17/11/2017 ai nn.2208/1671 iscritto a Rovigo in data 27/11/2017 ai nn. R.G.9487 – R.P.1434.

La presente formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.

Per la formalità sopra riportata risulta essere iscritta ipoteca in rinnovazione per proroga durata presentata presso Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Rovigo in data 14/11/2022 ai nn. R.G.9491 – R.P.1139 cura del Notaio Davide Quota di Rovigo atto del 09/11/2022 n. di rep.2202/1877.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [redacted]

contro [redacted]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Rovigo in data 06/03/2025 ai nn.537 trascritto a Rovigo in data 17/04/2025 ai nn. R.G.3287 – R.P.2373;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' esecutato.

4.3 Misure Penali

Dato non conosciuto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sono dovute in quanto unità non all'interno di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica	non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificato

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all. n.6)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:
[redacted]
dal 13/10/2003 (ante ventennio) ad oggi.
In forza denuncia di successione in morte del[redacted] deceduto in data [redacted]. Denunci di successione testamentaria registrata a Rovigo in data 26/05/2004 al n.51 volume 34 e trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Rovigo in data 14/06/2004 ai nn. R.G.6404 – R.P.3939.
Con il presente atto la Ditta esecutata acquisiva la piena proprietà dei beni oggi pignorati.
Si precisa che per la presente formalità è stata trascritta a Rovigo accettazione tacita di eredità in data 13/01/2026 ai n.ri 220/180.

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.7)

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo sono stati reperiti i titoli abilitativi di seguito riportati:

Numero pratica: Pratica Edilizia n.223/2002
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di cambio di dest. d'uso da annesso rustico a residenza on ristrutturazione ai sensi dell'Art.17 R.E.
Presentazione in data 04/01/2002 al n. di prot.360
Rilascio in data 07/05/2002 al n. U.T.06

Numero pratica: Pratica Edilizia n.537/2000
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: DIA
Per lavori di variante a Concessione Edilizia n.223/02 U.T.06/02
Presentazione in data 15/07/2003 al n. di prot.33736 P.G.1005
Rilascio in data per silenzio assenso
Abitabilità n.304/2003 rilasciata in data 22/12/2003 prot.50754

7.1 *Conformità edilizia:*

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che è stata realizzata pensilina per copertura auto nel retro dell'edificio.
Si prevede rimessa in pristino della situazione mediante rimozione del manufatto.

I costi per la rimozione di tale struttura leggera sono stimati in
- €. 200,00 circa ad unità immobiliare

Costi Totali per il presente lotto: **€ 200,00**

Per quanto sopra, dopo la rimessa in pristino, si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi – Variante n.10 Zona omogenea: zona E Zona Agricola Art.72 NTO – Ambito scheda edifici rurali di interesse storico ambientale Art.61 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell''immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Descrizione:
Unità a blocco **(All. n.8)**

Fabbricato Residenziale
Trattasi di una unità residenziale a blocco, a due piani, priva di cortilivo di esclusiva proprietà, in Comune di Rovigo, Fraz. Sant'Apollinare, via Don Aser Porta n.c.103/3 distinto al Catasto in Comune di Rovigo, Sezione SA, al Fg.4, Particella n.77 sub.3 graffata con la particella n.82 sub.13 ed inserito in un complesso immobiliare di complessive n.8 unità residenziali con sottostante terreno cortilivo prevalentemente comune. L'intero complesso immobiliare risulta completamente recintato con unico accesso carrabile ed unico accesso pedonale da via Don Aser Porta. L'intero complesso, costruito giusto Permesso di Costruire n.223 del 07.05.2002 e D.I.A. Prot. n.1005 del 15.07.2003 e risulta insistere in zona residenziale del Comune di Rovigo, frazione Sant'Apollinare, in via Don Aser Porta nc.103.



Consistenza
L'unità residenziale è costituita da un piano terra con soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno e la scala a giorno per accedere al primo piano dove si trovano due stanze letto, un disimpegno ed un bagno. La consistenza lorda complessiva è di mq.102,00 di residenza. L'altezza dei piani è di ml.2.90 il P.T. e ml.2.90 per il P.P.. All'alloggio non è abbinata alcuna area esclusiva di proprietà.

Caratteristiche
L'alloggio, ultimato nel 2003 giusto Certificato di Agibilità Prot. n.50754 del 22.12.2003, si presenta in buone condizioni sia strutturali che manutentive nelle normali caratteristiche dell'edilizia residenziale con murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solaio, soffitto e copertura in latero-cemento con manto di copertura in laterizio. All'esterno il fabbricato si presenta tinteggiato ed in buone condizioni manutentive.

Finiture
I pavimenti sono in mattonelle in monocottura e rivestimenti in ceramica nei bagni e cucina, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri esterni in legno a battente e bancali in marmo, scala interna in legno a vista, porte interne in legno, impianto elettrico funzionante con salvavita, il tutto in ottimo stato, l'impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano e radiatori in alluminio. Il tutto si presenta tinteggiato ed in buono stato manutentivo.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	102,00	1,00	102,00
Totale		**102,00**		**102,00**

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Utilizzo della valutazione

Il valore dell'immobile viene determinato mediante il procedimento del MCA più sistema di stima Market Comparison Approach

Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Villetta a schiera – Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile A

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	177,07 m²
Data	13/11/2023
Prezzo richiesto	174.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile B

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	182,13 m²
Data	15/06/2023
Prezzo richiesto	215.000,00 €

Villetta a schiera - Rovigo Sant'Apollinare (RO) - Comparabile C

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	189,77 m²
Data	03/05/2024
Prezzo richiesto	174.000,00 €

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo per ricerca comparabili.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	102,00	1,00	102,00
Totale		**102,00**		**102,00**
Valore di mercato				**€ 100.000,00**

Valore corpo € 100.000,00
Valore complessivo intero € 100.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 15.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 84.300,00**
Valore immobile arrotondato per difetto:	**€ 84.000,00**

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
4. contratto di locazione
5. Aggiornamento visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
6 nota di trascrizione atto di provenienza (successione)
7. pratiche edilizie
8. documentazione fotografica
9. Metodo di stima e valore immobile

Fiesso Umbertiano 01.10.2026

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
Firma apposta digitalmente

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Ispezione telematica

n. T1 103203 del 01/10/2026
Inizio ispezione 01/10/2026 14:33:50
Richiedente [redacted]
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione
Registro generale n. 219
Registro particolare n. 179 *Presentazione n.* 4 *del* 13/01/2026

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 26/09/2013 *Numero di repertorio* 2903/2398
Notaio DE CARLO DOMENICO *Codice fiscale* DCR DNC 75E03 F839 Y
Sede ROVIGO (RO)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa *Data di morte* [redacted] *Successione testamentaria* SI
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente [redacted]
Codice fiscale [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 82 *Subalterno* 1
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 5,5 vani
Indirizzo VIA ASER PORTA *N. civico* -
Piano T-1

Immobile n. 2
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Ispezione telematica

n. T1 103203 del 01/10/2026

Inizio ispezione 01/10/2026 14:33:50

Richiedente [redacted]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 219
Registro particolare n. 179 *Presentazione n.* 4 *del* 13/01/2026

Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 83 *Subalterno* -
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 6,0 vani
Indirizzo VIA ASER PORTA *N. civico* -
Piano T-1

Immobile n. 3
Comune H620 G - ROVIGO (RO) S APOLLINARE CON SELVA
Catasto TERRENI
Foglio 4 *Particella* 83 *Subalterno* -
Natura EU - ENTE URBANO *Consistenza* 5 are 46 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 82 *Subalterno* 2
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 5,5 vani
Indirizzo VIA ASER PORTA *N. civico* -
Piano T-1

Immobile n. 2
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 82 *Subalterno* 6
Natura F1 - AREA URBANA *Consistenza* -
Indirizzo VIA ASER PORTA *N. civico* -
Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Co nome [redacted] *Nome* [redacted]

- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* NUDA PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1

Contro

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f8559bd1a20

Ispezione telematica

n. T1 103203 del 01/10/2026

Inizio ispezione 01/10/2026 14:33:50

Richiedente [redacted]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 219

Registro particolare n. 179 *Presentazione n.* 4 *del* 13/01/2026

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO

Co nome [redacted] *Nome* [redacted]

- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* NUDA PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 26 SETTEMBRE 2013 NN. 2.903 DI REP. E 2.398 DI RACC. NOTAIO DOMENICO DE CARLO DI ROVIGO (RO), DEBITAMENTE REGISTRATO, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROVIGO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 11 OTTOBRE 2013 AI NN. 6913 R.G. E 4579 R.P. IL [redacted] HA TACITAMENTO ACCETTATO L'EREDITA' DI [redacted], DECEDUTO IL GIORNO [redacted], DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL REGISTRO DI ROVIGO IN DATA 26 MAGGIO 2004 ED ANNOTATA AL N. 51 DEL VOL. 34, TRASCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROVIGO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 14 GIUGNO 2004 AI NN. 6404 R.G. E 3939 R. P., REGOLATA DA TESTAMENTO PUBBLICO IN DATA 19 SETTEMBRE 2003 N. 131 A.U.V. NOTAIO P. MERLO, VERBALE DI REGISTRAZIONE IN DATA 21 OTTOBRE 2003 N. 82.750 DI REP. NOTAIO PAOLO MERLO DI ROVIGO, IVI REGISTRATO IL 24 OTTOBRE 2003 AL N. 1232, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROVIGO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 19 NOVEMBRE 2003 AI NN. 11682 R.G. E 6866 R.P.. I TITOLI SONO GIA' DEPOSITATI CON LE PREDETTE FORMALITA'.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Ispezione telematica

n. T1 103624 del 01/10/2026
Inizio ispezione 01/10/2026 14:36:29
Richiedente [redacted]
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione
Registro generale n. 220
Registro particolare n. 180 *Presentazione n.* 5 *del* 13/01/2026

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/11/2007 *Numero di repertorio* 99768/18065
Notaio MERLO PAOLO *Codice fiscale* MRL PLA 41C08 D548 B
Sede ROVIGO (RO)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa *Data di morte* [redacted] *Successione testamentaria* SI
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente [redacted]
Codice fiscale [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 82 *Subalterno* 3
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 5,5 vani
Indirizzo VIA ASER PORTA *N. civico* -
Piano T

Immobile n. 2
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Ispezione telematica

n. T1 103624 del 01/10/2026

Inizio ispezione 01/10/2026 14:36:29

Richiedente [redacted]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 220
Registro particolare n. 180 *Presentazione n.* 5 *del* 13/01/2026

Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 82 *Subalterno* 4
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 5,5 vani
Indirizzo VIA ASER PORTA *N. civico* -
Piano T

Immobile n. 3
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 77 *Subalterno* 1
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 82 *Subalterno* 10
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 5,5 vani
Indirizzo VIA ASER PORTA *N. civico* -
Piano T

Immobile n. 4
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 77 *Subalterno* 2
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 82 *Subalterno* 11
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 5,5 vani
Indirizzo VIA ASER PORTA *N. civico* -
Piano T

Immobile n. 5
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 77 *Subalterno* 3
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 82 *Subalterno* 13
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 5,5 vani
Indirizzo VIA ASER PORTA *N. civico* -
Piano T

Immobile n. 6
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SA *Foglio* 4 *Particella* 82 *Subalterno* 9
Natura EU - ENTE URBANO *Consistenza* -
Indirizzo VIA ASER PORTA *N. civico* -

Immobile n. 7
Comune H620 G - ROVIGO (RO) S APOLLINARE CON SELVA
Catasto TERRENI
Foglio 4 *Particella* 680 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 16 are 21 centiare

Immobile n. 8
Comune H620 G - ROVIGO (RO) S APOLLINARE CON SELVA
Catasto TERRENI

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Ispezione telematica

n. T1 103624 del 01/10/2026

Inizio ispezione 01/10/2026 14:36:29

Richiedente [redacted]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 220
Registro particolare n. 180 *Presentazione n.* 5 *del* 13/01/2026

Foglio 4 *Particella* 1047 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 11 are 73 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune H620 G - ROVIGO (RO) S APOLLINARE CON SELVA
Catasto TERRENI
Foglio 4 *Particella* 642 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -

Immobile n. 2
Comune H620 G - ROVIGO (RO) S APOLLINARE CON SELVA
Catasto TERRENI
Foglio 4 *Particella* 882 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -

Immobile n. 3
Comune H620 G - ROVIGO (RO) S APOLLINARE CON SELVA
Catasto TERRENI
Foglio 4 *Particella* 906 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -

Immobile n. 4
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 *Particella* 920 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -

Immobile n. 5
Comune H620 G - ROVIGO (RO) S APOLLINARE CON SELVA
Catasto TERRENI
Foglio 4 *Particella* 820 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -

Immobile n. 6
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 *Particella* 436 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -

Immobile n. 7
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 *Particella* 1014 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -

Immobile n. 8
Comune H620 G - ROVIGO (RO) S APOLLINARE CON SELVA
Catasto TERRENI
Foglio 4 *Particella* 1016 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Ispezione telematica

n. T1 103624 del 01/10/2026

Inizio ispezione 01/10/2026 14:36:29

Richiedente [redacted]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 220

Registro particolare n. 180 *Presentazione n.* 5 *del* 13/01/2026

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE

Co nome [redacted] *Nome* [redacted]

- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO

Co nome [redacted] *Nome* [redacted]

- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON ATTO DI MUTUO IN DATA 20 NOVEMBRE 2007 NN. 99.768 DI REP. E 18.065 DI RACC. NOTAIO PAOLO MERLO DI ROVIGO (RO), DEBITAMENTE REGISTRATO, ISCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROVIGO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 27 NOVEMBRE 2007 AI NN. 13900 R.G. E 3616 R.P., IL [redacted] HA TACITAMENTO ACCETTATO L'EREDITA' DI [redacted] DECEDUTO IL GIORNO [redacted], DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL REGISTRO DI ROVIGO IN DATA 26 MAGGIO 2004 ED ANNOTATA AL N. 51 DEL VOL. 34, TRASCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROVIGO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 14 GIUGNO 2004 AI NN. 6404 R.G. E 3939 R.P., REGOLATA DA TESTAMENTO PUBBLICO IN DATA 19 SETTEMBRE 2003 N. 131 A.U.V. NOTAIO P. MERLO, VERBALE DI REGISTRAZIONE IN DATA 21 OTTOBRE 2003 N. 82.750 DI REP. NOTAIO PAOLO MERLO DI ROVIGO, IVI REGISTRATO IL 24 OTTOBRE 2003 AL N. 1232, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROVIGO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 19 NOVEMBRE 2003 AI NN. 11682 R.G. E 6866 R.P.. I TITOLI SONO GIA' DEPOSISTATI CON LE PREDETTE FORMALITA'.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20